



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
INTERNA OZNAKA	214/2023/AMB
NEKRETNINE	- zemljište zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391 - zemljište zk.č.br. 22 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391 - zgrade izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391 k.o. Šarampov
NARUČITELJ	PAN – PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., Radnička cesta 13, Zagreb
DATUM	



PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	2.031.704,22	Eur	ZAOKRUŽENO	2.030.000,00	Eur
			U KUNAMA	15.295.035,00	kn

Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	11
2.4 Namjena zemljišta.....	14
2.4.1 Površina.....	15
2.5 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 23. lipnja 2023. god.....	17
2.6 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	20
2.6.1 Pravna i metodološka osnova.....	20
2.6.2 Obuhvat.....	20
2.6.3 Indeksi nekretnina.....	21
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	22
3.1.1 Procjena vrijednosti zemljišta Gospodarske namjene (oznake I1, I2, K1, K2 i K3) – poredbena metoda.....	24
3.1.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	24
3.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	27
3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	29
3.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	30
3.1.5 Statistička obrada i izračun.....	31
3.1.6 Procjena vrijednosti zemljišta namjene Ostala obradiva tla (oznaka P3) – poredbena metoda.....	32
3.1.6.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	32
3.1.7 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	34
3.1.8 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	36
3.1.9 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	37
3.1.10 Statistička obrada i izračun.....	38
3.1.11 Temelji sa željeznom konstrukcijom Zgrade 1.....	39
3.1.11.1 Uzgredni troškovi.....	41
3.1.11.2 Ukupna vrijednost.....	41
3.1.12 Zgrada 2.....	42
3.1.12.1 Uzgredni troškovi.....	44

3.1.12.2 Ukupna vrijednost.....	44
3.1.13 Zgrada 3.....	45
3.1.13.1 Uzgredni troškovi.....	47
3.1.13.2 Ukupna vrijednost.....	47
3.1.14 Zgrada 4.....	48
3.1.14.1 Uzgredni troškovi.....	50
3.1.14.2 Ukupna vrijednost.....	50
3.1.15 Ostalo.....	51
3.1.15.1 Uzgredni troškovi.....	53
3.1.15.2 Ukupna vrijednost.....	53
4 Rekapitulacija.....	54

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zemljište zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391 - zemljište zk.č.br. 22 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391 - zgrade izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391 k.o. Šarampov
Naručitelji:	PAN – PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., Radnička cesta 13, Zagreb
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391 - zemljište zk.č.br. 22 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391 - zgrade izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391 k.o. Šarampov
Datum pregleda nekretnine:	23.06.2023.
Dan kakvoće:	23.06.2023.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	24.07.2023.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrličeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	2.031.704,22	Eur	ZAOKRUŽENO	2.030.000,00	Eur
			U KUNAMA	15.295.035,00	kn

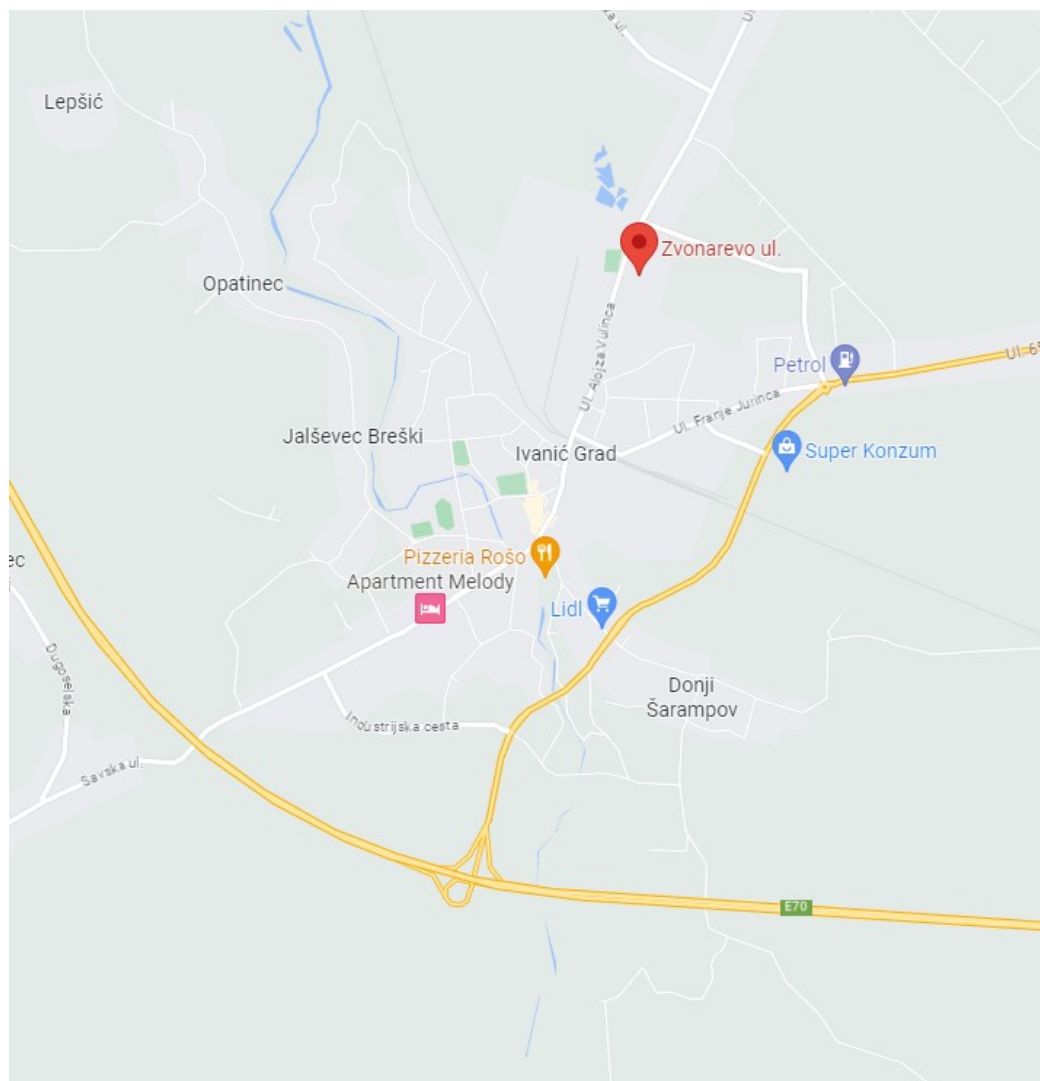
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 24. srpnja 2023. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Zvonarevo, Ivanić Grad
----------	------------------------




- prikaz lokacije u odnosu na Ivanić Grad -



- mikrolokacija k.č.br. 20 i 22 k.o. Šarampov na geoportalu -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 391 je upisana zk.č.br. 20 k.o. Šarampov kao staklenici i oranica Zvonarevo, površine 237.199 m², te zk.č.br. 22 k.o. Šarampov kao oranica Zvonarevo, površine 120.939 m², sveukupne površine 358.138 m², a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 21.07.2023. 14:26

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7842/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 391

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	20	STAKLENICI I ORANICA ZVONAREVO			237199	
2.	22	ORANICA ZVONAREVO			120939	
		UKUPNO:			358138	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 PAN-PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., ZAGREB, RADNIČKA CESTA 173	
4.1	Zaprimljeno 05.10.2021.g. pod brojem Z-7842/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. ST-1265/21 01.10.2021	na 4 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 07.10.2008. broj Z-1970/08 Na temelju ugovora o založnom pravu od 06. listopada 2008. god. solemniziranog pod brojem OV-26534/08, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 67.667.730,83 kuna s kamatom, prema uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA	67.667.730,83 KN	
2.			
2.1	Zaprimljeno 12.11.2009. broj Z-1917/09 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od od 09. studenog 2009. g. posl. br. VII St-179/07, zabilježuje se imenovanje privremenog stečajnog upravitelja- Marije Tomeš iz Ivanić Grada, Ulica Slobode 20, OIB 55542209293 na nekretnine u A.		
5.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 391

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 28.05.2010. broj Z-954/10 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 29. travnja 2010. godine poslovni broj St-179/07 i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 20. svibnja 2010. godine poslovni broj St-179/07, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka, na nekretnine u A.		
13.			
13.1	Zaprimljeno 09.01.2012. broj Z-31/12 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu od 01. prosinca 2011. god. broj St-342/10, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad PAN-Papirna industrija - Tvornica kartona i kartonske ambalaže d.o.o., za stečajnog upravitelja imenuje se Mitak Zdravko iz Zagreba, Zelenjak 53.		
14.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 391

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	<p>Zaprimljeno 02.06.2015.g. pod brojem Z-3207/2015</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE BROJ OVR-1468/15-7 01.06.2015, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 135.151.828,04 kn i to: na ime glavnice u iznosu od 129.951.374,44 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 07.05.2010. godine do isplate, -na ime redovne kamate u iznosu od 3.154.887,21 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 07.05.2010. godine do isplate, na ime zatezne kamate u iznosu od 2.045.566,39 kn, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 59.638.335,39 kn i to: na ime glavnice u iznosu od 58.245.403,18 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 02.11.2009. godine do isplate, na ime redovne kamate u iznosu od 1.391.417,96 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 02.11.2009. godine do isplate, -na ime zatezne kamate u iznosu od 20,63 kn, na ime naknada u iznosu od 1.493,62 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 02.11.2009. godine do isplate, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 15.988.603,00 kn i to: na ime glavnice u iznosu od 13.527.977,70 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, na ime redovne kamate u iznosu od 2.400.850,85 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, na ime zatezne kamate u iznosu od 58.274,45 kn, na ime ostalih potraživanja u iznosu od 1.500,00 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 10.504.232,79 kn i to: na ime glavnice u iznosu od 8.886.992,61 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, na ime redovne kamate u iznosu od 1.577.424,98 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, na ime zatezne kamate u iznosu od 38.315,20 kn, na ime ostalih potraživanja u iznosu od 1.500,00 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, radi naplate novčane tražbine ovrhovoditelja u iznosu od 7.871.131,16 kn, i to: na ime glavnice u iznosu od 5.919.024,65 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, na ime redovne kamate u iznosu od 138.882,27 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, na ime zatezne kamate u iznosu od 1.796.758,87 kn, na ime ostalih potraživanja u iznosu od 16.465,36 kn zajedno sa zateznom kamatom na odnose iz trgovačkih ugovora sukladno čl. 29. St. 2. Zakona o obveznim odnosima tekućom od 30.04.2010. godine do isplate, sve za korist:</p>	135.151.828,04 KN	Isti prvenstveni red kao Z.1686/10
14.3	<p>Zaprimljeno 07.07.2021.g. pod brojem Z-5400/2021</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 07.07.2021</p> <p>MIKULIĆ NEKRETNINE D.O.O., OIB: 60233072986, RADNIČKA CESTA 173, 10000 ZAGREB</p>		na 14.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 312479, ŠARAMPOV

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 391

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.4	Zaprimljeno 07.07.2021.g. pod brojem Z-5400/2021 Prvenstveni red upisa: Z-3207/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 14.1
15.			
15.1	Zaprimljeno 02.06.2015.g. pod brojem Z-3208/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE BROJ OVR-1468/15-8 01.06.2015, a radi naplate novčane tražbine komunalne naknade u iznosu od 415.380,31 kn, te zatezne kamate u iznosu od 59.164,97 kn na dan 14.12.2010. godine, a koje teku do dana isplate. Zatezne kamate koje teku za razdoblje do 31.12.2007. godine ovršenik je dužan platiti po stopi od 15 % godišnje, a zatezne kamate koje teku za razdoblje od 01.10.2008. godine do isplate ovršenik je dužan platiti po stopi od 14 % godišnje, a u slučaju promjene stope zateznih kamata prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanom za pet postotnih poena, za korist: GRAD IVANIČ GRAD, OIB: 52339045122, PARK HRVATSKIH BRANITELJA 1, 10310 IVANIČ-GRAD	415.380,31 KN	Isti prednosni red kao Z.2058/10
15.2	Zaprimljeno 02.06.2015.g. pod brojem Z-3208/2015 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 15.1
16.			
16.1	Zaprimljeno 31.07.2015.g. pod brojem Z-4425/2015 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE FINA, REGIONALNI CENTAR ZAGREB KLASA: UP-I/110/07/15-01/8127 URBROJ: 04-06-15-8127-12 06.07.2015, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe		
18.			
18.1	Zaprimljeno 07.05.2021.g. pod brojem Z-3689/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 20. ST-1265/21-10 03.05.2021, MJERA OSIGURANJA - zabrana raspolaganja nekretninama.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.07.2023.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 335 k.o. Šarampov je upisana k.č.br. 20 kao Zvonarevo, zgrade, ind. dvorište, površine 237.199 m², te k.č.br. 22 kao Zvonarevo, livada, oranica, površine 120.939 m², sveukupne površine 358.138 m², a kako je vidljivo u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-
GRAD

Stanje na dan: 21.07.2023. 14:44

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠARAMPOV (Mbr. 312479)

Posjedovni list: 335

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PAN-PAPIRNA INDUSTRIJA D.O.O., RADNIČKA CESTA 173, ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		20	ZVONAREVO	237199	2		
			ZGRADE	1810			
			IND.DVORIŠTE	235389			
		22	ZVONAREVO	120939	2		
			LIVADA	15000			
			ORANICA	105939			
Ukupna površina katastarskih čestica				358138			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 21.07.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

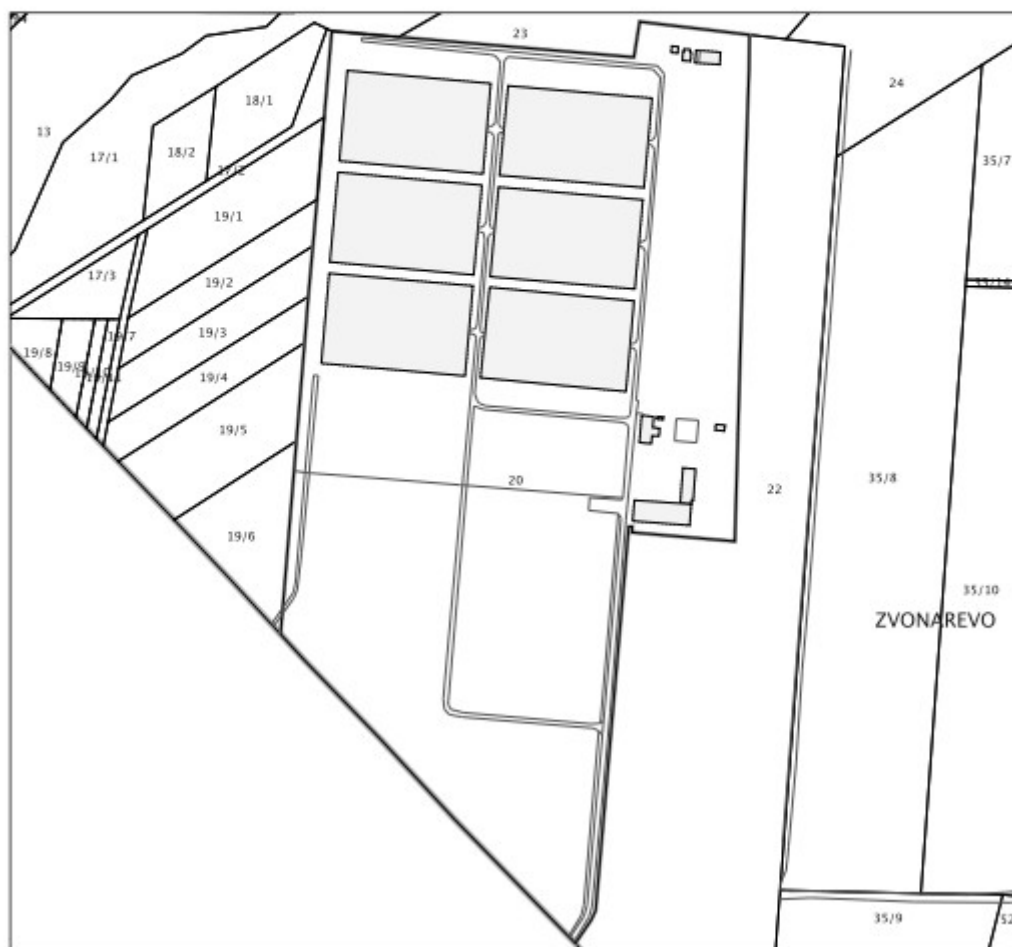
K.o. ŠARAMPOV

k.č.br.: 20

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000

Izvorno mjerilo 1:2000



- grafički prikaz k.č.br. 20 k.o. Šarampov na katastarskom planu -



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA IVANIČ-GRAD

Stanje na dan: 21.07.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ŠARAMPOV
k.č.br.: 22

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000

Izvorno mjerilo 1:2000

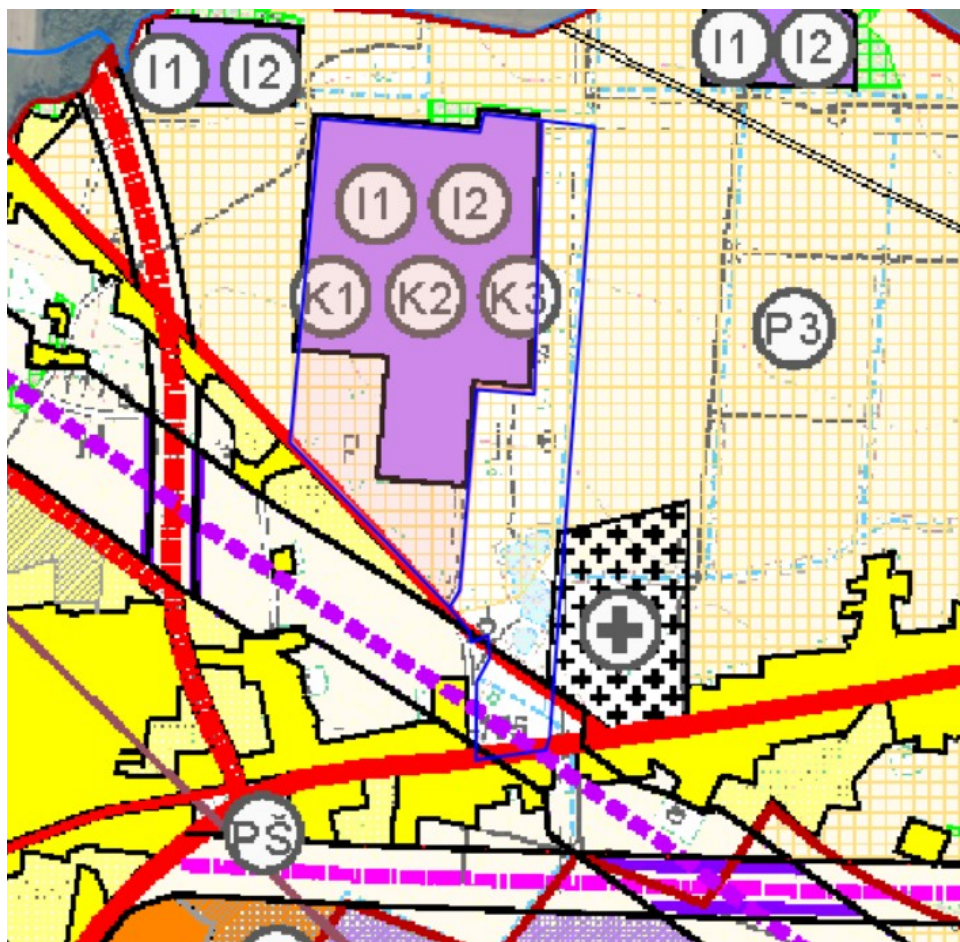


- grafički prikaz k.č.br. 22 k.o. Šarampov na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Zemljišta se prema Prostornom planu uređenja grada Ivanić – Grada (IV. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Ivanić – Grada, Službeni glasnik Grada Ivanić – Grada br. 06/19 i 08/19) nalaze u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu namjene
 - zemljište zk.č.br. 20 k.o. Šarampov
 - djelomično u zoni **Gospodarska namjena (oznake I1, I2, K1, K2 i K3)**
 - djelomično u zoni **Ostala obradiva tla (oznaka P3)**
 - zemljište zk.č.br. 22 k.o. Šarampov
 - u zoni **Ostala obradiva tla (oznaka P3)**



		GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
		I1 - pretežno industrijska; I2 - pretežno zanatska
		GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
		K1 - pretežno uslužna; K2 - pretežno trgovačka; K3 - komunalno servisa
		OSTALA OBRADIVA TLA

- PPUG Ivanić - Grad -

2.4.1 POVRŠINA

ZEMLIŠTA

Površina zemljišta preuzeta je iz upisa u zemljišnoj knjizi. Površina prema namjeni zemljišta u kojoj se nalazi je utvrđena iz javnodostupnih podataka. Površina je prikazana u nastavku:

Nekretnina	Površina (m ²)
Zemljište zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391	
- Gospodarska namjena (oznake I1, I2, K1, K2 i K3)	182.027,00
- Ostala obradiva tla (oznaka P3)	55.172,00
UKUPNO:	237.199,00
Zemljište zk.č.br. 22 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391	
- Gospodarska namjena (oznake I1, I2, K1, K2 i K3)	0,00
- Ostala obradiva tla (oznaka P3)	120.939,00
UKUPNO:	120.939,00
SVEUKUPNO:	358.138,00

ZGRADA 1

Površina zgrade je utvrđena prema javnodostupnoj vlasničkoj dokumentaciji te je potvrđena izmjerom izvana na uviđaju održanom 23. lipnja 2023. godine te je prikazana u tablici u nastavku:

Nekretnina	Bruto površina (m ²)	Koef.	Neto površina (m ²)
Zgrada 1 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	320,00	0,85	272,00

ZGRADA 2

Površina zgrade je utvrđena prema javnodostupnoj vlasničkoj dokumentaciji te je potvrđena izmjerom izvana na uviđaju održanom 23. lipnja 2023. godine te je prikazana u tablici u nastavku:

Nekretnina	Bruto površina (m ²)	Koef.	Neto površina (m ²)
Zgrada 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	930,00	0,80	744,00

ZGRADA 3

Površina zgrade je utvrđena prema javnodostupnoj vlasničkoj dokumentaciji te je potvrđena izmjerom izvana na uviđaju održanom 23. lipnja 2023. godine te je prikazana u tablici u nastavku:

Nekretnina	Bruto površina (m ²)	Koef.	Neto površina (m ²)
Zgrada 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	340,00	0,80	272,00

ZGRADA 4

Površina zgrade je utvrđena prema javnodostupnoj vlasničkoj dokumentaciji te je potvrđena izmjerom izvana na uviđaju održanom 23. lipnja 2023. godine te je prikazana u tablici u nastavku:

Nekretnina	Bruto površina (m ²)	Koef.	Neto površina (m ²)
Zgrada 4 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	40,00	0,80	32,00

OSTALO

Površina ostalih zgrada koje su zarasle u šikaru i teško su dostupne je utvrđena izmjerom iz javnodostupnih podataka te je prikazana u tablici u nastavku:

Nekretnina	Bruto površina (m ²)	Koef.	Neto površina (m ²)
Ostale zgrade obrasle šikarom izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	60,00	0,80	48,00

2.5 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 23. LIPNJA 2023. GOD.





2.6 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.6.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

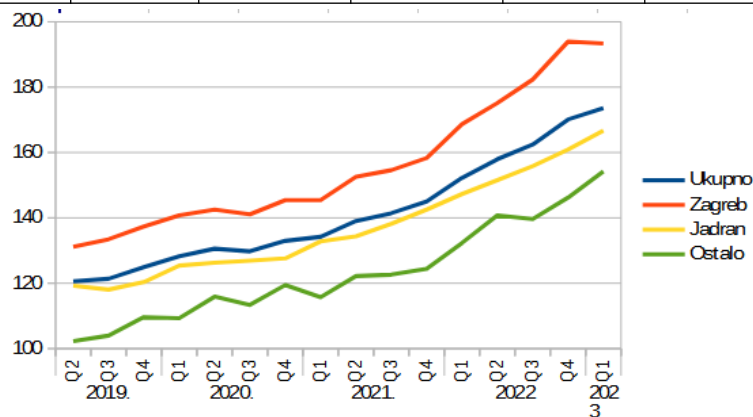
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

2.6.2 OBUHVAT

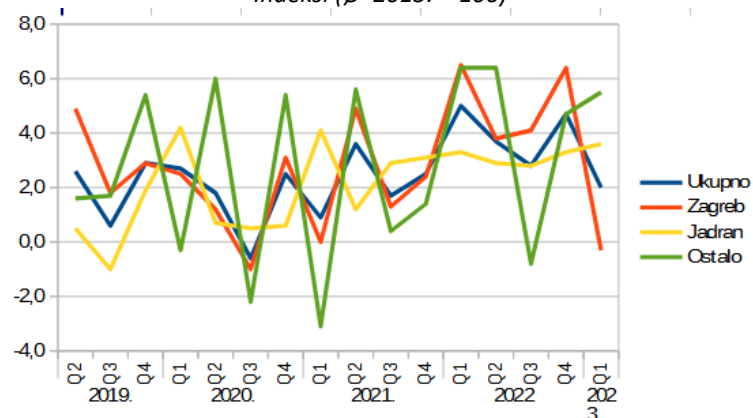
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.6.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	193,94	160,87	146,19
2021.	Q1	173,56	193,34	166,65	154,22



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama utvrđeni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena koja je dostavljena od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina, a kako će biti vidljivo u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina.

3.1.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA GOSPODARSKE NAMJENE (OZNAKE I1, I2, K1, K2 I K3) – POREDBENA METODA

3.1.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena klasa: 364-01/23-03/151, urbroj: 238-18-11-23-2, od 5. srpnja 2023. godine dostavljena je od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina, te je prikazana u nastavku:

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729991)

ID Izvodka: 40324

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRIJEDNOSTI	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD	PODJEZETNIČKA ULICA, IVANIČ GRAD	PODJEZETNIČKA, IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD	ŽUPANIJSKA ULICA, IVANIČ GRAD
4	VRIJEDNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	236/1, 236/6	236/1, 236/4	244/3	364/1, 364/3	358/3	374/1
6	K.O.	ŠARAMPOLJ, ŠARAMPOLJ	ŠARAMPOLJ, ŠARAMPOLJ	ŠARAMPOLJ	IVANIČ GRAD, IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	16241	16263	4741	4622	641	5422
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	16241	16263	4741	4622	641	5422
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	236/6	236/6	244/3	364/3	358/3	374/1
11	K.O.	ŠARAMPOLJ	ŠARAMPOLJ	ŠARAMPOLJ	IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD	IVANIČ GRAD
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	K2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOD ZA KLASIFIKACIJU	K1	K1	K1	K1	K1	K1
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	80,00	74,40	44,39	110,34	31,20	62,71
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	7,98	9,83	5,96	14,31	4,14	8,34
17	PODLEŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	14.02.2022	16.06.2020	23.08.2022	26.09.2019	31.05.2022	21.06.2022
20	CIJENOVNI BLOK	IVANIČ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIČ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIČ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIČ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIČ - GRAD - INDUSTRIJSKO 3	IVANIČ - GRAD - USLUŽNO 2
21	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 236/6 k.o. ŠARAMPOV	K1 MAX (MAKSIMALNI KOEFICIENT IZGRADNOSTI PARCELE KAO KVOCIENT NAVUČE DOPUŠTENE TLOCRTNE POKRIVNOSTI SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE) 0,4 K15 MAX (MAKSIMALNI KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIENT NAVUČE DOPUŠTENE IZGRADNOSTI POKRIVNOSTI SVIH ETAJA SVIH ZGRADA (BPP) I POVRŠINE PARCELE) 1,5 ZA IL, 1,8 ZA IL2, 2,5 ZA IL3 I UPU 6 UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 4/09, 6/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) 01/20, 2/20 (PROČIŠĆENI)
2	k.č. 236/6 k.o. ŠARAMPOV	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 4/09, 6/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 01/20, 02/20 (PROČIŠĆENI) GOSPODARSKA NAMJENA II - PRELJEZNO INDUSTRIJSKA, IZ - PRET. ZARATSKA, K2 - PRET. TRGOVAČKA, K3 - KOMUNALNO-SERVISNA K1 MAX (MAKSIMALNI KOEFICIENT IZGRADNOSTI PARCELE KAO KVOCIENT NAVUČE DOPUŠTENE TLOCRTNE POKRIVNOSTI SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE) 0,4; K15 MAX (MAKSIMALNI KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIENT NAVUČE DOPUŠTENE IZGRADNOSTI POKRIVNOSTI SVIH ETAJA SVIH ZGRADA (BPP) I POVRŠINE PARCELE) 1,5 ZA IL, 1,8 ZA IL2, 2,5 ZA IL3 I UPU 6
3	k.č. 204/3 k.o. ŠARAMPOV	K1 MAX (MAKSIMALNI KOEFICIENT IZGRADNOSTI PARCELE KAO KVOCIENT NAVUČE DOPUŠTENE TLOCRTNE POKRIVNOSTI SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE) 0,4 K15 MAX (MAKSIMALNI KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIENT NAVUČE DOPUŠTENE IZGRADNOSTI POKRIVNOSTI SVIH ETAJA SVIH ZGRADA (BPP) I POVRŠINE PARCELE) 1,5 ZA IL, 1,8 ZA IL2, 2,5 ZA IL3 I UPU 6 UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 4/09, 6/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 01/20, 2/20 (PROČIŠĆENI)
4	k.č. 364/9/3 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 4/09, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
5	k.č. 354/2/3 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIČ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 4/09, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
6	k.č. 374/1 k.o. IVANIČ-GRAD	UPU ZA PODRUČJE ŠARAMPOV DORNI (UPU 5) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIČ GRADA BROJ 4/09, 6/14 I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST)

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnina na adresi IVANIČ-GRAD 0 odnosno na k.č. 22; 20 k.o. ŠARAMPOV, IVANIČ-GRAD; ŠARAMPOV, IVANIČ-GRAD.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

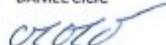
Svaki Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-03/151

URBROJ: 238-18-11-23-2

ZAGREB, 5.7.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ



ODOBRIO/ODOBRILA:



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VISTA NEKRETNOSTI: P2 – poljoprivredno zemljište, G2 – građevinsko zemljište, S2 – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SK – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežitno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežitno zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine ugajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežitno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežitno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljska turistička namjena, T1 - ugostiteljska turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljska turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljska turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUQ/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUQ/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUQ/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUQ/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUQ/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šuma likvidno osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodostoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - poslužna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežitno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežitno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežitno poljoprivredno gospodarstvo, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GLP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene

2 od 3

površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorilište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-
šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. S obzirom da su sve nekretnine navedene u Zbirci kupoprodajnih cijena usporedive s vrednovanom za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	PODUEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/6	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.241,00	16.241,00	1/1	236/6	ŠARAMPOV	I	1.			60,00	7,96	NE	NE	14.10.2022.	IVANIĆ – GRAD – INDUSTRIJSKO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/4	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.263,00	16.263,00	1/1	236/6	ŠARAMPOV	I	1.			74,40	9,83	NE	NE	16.06.2020.	IVANIĆ – GRAD – INDUSTRIJSKO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	244/3	ŠARAMPOV	4.741,00	4.741,00	1/1	244/3	ŠARAMPOV	I	1.			44,29	5,90	NE	NE	23.08.2022.	IVANIĆ – GRAD – INDUSTRIJSKO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	3649/1, 3649/3	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	4.622,00	4.622,00	1/1	3649/3	IVANIĆ GRAD	I	1.	1,2		110,34	14,91	NE	NE	26.09.2019.	IVANIĆ – GRAD – INDUSTRIJSKO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	352/3	IVANIĆ GRAD	641,00	641,00	1/1	3582/3	IVANIĆ GRAD	I	2.	1,2		31,20	4,14	NE	NE	31.05.2022.	IVANIĆ – GRAD – INDUSTRIJSKO 3	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	ŽUTIČKA ULICA, IVANIĆ - GRAD	GZ	3741	IVANIĆ GRAD	5.422,00	5.422,00	1/1	3741	IVANIĆ GRAD	K2	1.			62,71	8,34	NE	NE	21.06.2022.	IVANIĆ – GRAD – USLUŽNO 2	PROVEDENA EVALUACIJA

R. br.	K.č.	NAPOMENA
1	k.č. 236/6 k.o. ŠARAMPOV	KI MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE TLOCRTNE POVRŠINE SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE):0,4 KIS MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE IZGRADIVE POVRŠINE SVIH ETAŽA SVIH ZGRADA (BRP) I POVRŠINE PARCELE): 1,5 ZA I1, 1,8 ZA I2, 2,5 ZA K UPU 6 UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 4/09, 8/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 01/20, 2/20(PROČIŠĆENI)
2	k.č. 236/6 k.o. ŠARAMPOV	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 4/09, 8/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 01/20, 02/20(PROČIŠĆENI) GOSPODARSKA NAMJENA I1-PRETEŽNO INDUSTRIJSKA, I2 - PRET. ZANATSKA, K2- PRET. TRGOVAČKA, K3- KOMUNALNO-SERVISNA KI MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE TLOCRTNE POVRŠINE SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE):0,4; KIS MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE IZGRADIVE POVRŠINE SVIH ETAŽA SVIH ZGRADA (BRP) I POVRŠINE PARCELE): 1,5 ZA I1, 1,8 ZA I2, 2,5 ZA K. DIO U IS KORDIORU
3	k.č. 244/3 k.o. ŠARAMPOV	KI MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE TLOCRTNE POVRŠINE SVIH ZGRADA I POVRŠINE PARCELE):0,4 KIS MAX (MAKSIMALNI KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PARCELE KAO KVOCIJENT NAJVEĆE DOPUŠTENE IZGRADIVE POVRŠINE SVIH ETAŽA SVIH ZGRADA (BRP) I POVRŠINE PARCELE): 1,5 ZA I1, 1,8 ZA I2, 2,5 ZA K UPU 6 UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRAD I CAGINEC (UPU 6) SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 4/09, 8/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/14, 9/14 (ISPRAVAK ODLUKE) I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 01/20, 2/20(PROČIŠĆENI)
4	k.č. 3649/3 k.o. ŠARAMPOV	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 8/08, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
5	k.č. 3582/3 k.o. ŠARAMPOV	UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE NA PODRUČJU IVANIĆ-GRADA (UPU 3) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 8/08, 6/14, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST) I 6/22
6	k.č. 3741 k.o. ŠARAMPOV	UPU ZA PODRUČJE ŠARAMPOV DONJI (UPU 5) - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ GRADA BROJ 4/09, 6/14 I 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST)

3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/6	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.241,00	16.241,00	236/6	ŠARAMPOV	I	1.	60,00	7,96	14.10.2022.	146,19	154,22	8,40
2	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/4	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.263,00	16.263,00	236/6	ŠARAMPOV	I	1.	74,40	9,83	16.06.2020.	115,90	154,22	13,08
3	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	244/3	ŠARAMPOV	4.741,00	4.741,00	244/3	ŠARAMPOV	I	1.	44,29	5,90	23.08.2022.	139,65	154,22	6,52
4	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	3649/1, 3649/3	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	4.622,00	4.622,00	3649/3	IVANIĆ GRAD	I	1.	110,34	14,91	26.09.2019.	103,98	154,22	22,11
5	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	352/3	IVANIĆ GRAD	641,00	641,00	3582/3	IVANIĆ GRAD	I	2.	31,20	4,14	31.05.2022.	140,80	154,22	4,53
6	KP	ŽUTIČKA ULICA, IVANIĆ - GRAD	GZ	3741	IVANIĆ GRAD	5.422,00	5.422,00	3741	IVANIĆ GRAD	K2	1.	62,71	8,34	21.06.2022.	140,80	154,22	9,13

3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 3, 4 i 5 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/6	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.241,00	16.241,00	236/6	ŠARAMPOV	I	1.	60,00	7,96	14.10.2022.	8,40	-20,98
2	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/4	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.263,00	16.263,00	236/6	ŠARAMPOV	I	1.	74,40	9,83	16.06.2020.	13,08	23,05
3	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	244/3	ŠARAMPOV	4.741,00	4.741,00	244/3	ŠARAMPOV	I	1.	44,29	5,90	23.08.2022.	6,52	-38,66
4	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	3649/1, 3649/3	IVANIĆ GRAD, IVANIĆ GRAD	4.622,00	4.622,00	3649/3	IVANIĆ GRAD	I	1.	110,34	14,91	26.09.2019.	22,11	108,00
5	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	352/3	IVANIĆ GRAD	641,00	641,00	3582/3	IVANIĆ GRAD	I	2.	31,20	4,14	31.05.2022.	4,53	-57,38
6	KP	ŽUTIČKA ULICA, IVANIĆ - GRAD	GZ	3741	IVANIĆ GRAD	5.422,00	5.422,00	3741	IVANIĆ GRAD	K2	1.	62,71	8,34	21.06.2022.	9,13	-14,11
PROSJEK:															10,63	

3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN


Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/6	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.241,00	16.241,00	236/6	ŠARAMPOV	I	1.	60,00	7,96	14.10.2022.	8,40	-17,65
2	KP	PODUZETNIČKA, IVANIĆ - GRAD	GZ	236/3, 236/4	ŠARAMPOV, ŠARAMPOV	16.263,00	16.263,00	236/6	ŠARAMPOV	I	1.	74,40	9,83	16.06.2020.	13,08	28,24
6	KP	ŽUTIČKA ULICA, IVANIĆ - GRAD	GZ	3741	IVANIĆ GRAD	5.422,00	5.422,00	3741	IVANIĆ GRAD	K2	1.	62,71	8,34	21.06.2022.	9,13	-10,49
PROSJEK:															10,20	

3.1.6 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE OSTALA OBRADIVA TLA (OZNAKA P3) – POREDBENA METODA

3.1.6.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena klasa: 364-01/23-03/152, urbroj: 238-18-11-23-2, od 4. srpnja 2023. godine dostavljena je od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina, te je prikazana u nastavku:

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391) ID Izvatka: 40245		1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
		2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
		3	ADRESA	IVANČ-GRAD, IVANČ-GRAD	IVANČ-GRAD	IVANČ-GRAD	GRABERJE IVANČKO, IVANČ-GRAD	BAŠČINE, IVANČ-GRAD	PETAR, IVANČ-GRAD
		4	VISTA NEKRETNOSTI	P2	P2	P2	P2	P2	P2
		5	K.Č.	2463	2553/1	2554	2728/2	2727	
		6	K.O.	CAGINEC	CAGINEC	CAGINEC	CAGINEC	CAGINEC	
		7	POVRŠINA IZ DUL. (m²)	5588	5738	2065	3053	22821	11234
		8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5588	5738	3065	3053	22821	11234
		9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
		10	K.Č.	2463	2553/1	2554	2728/2	2727	19/5
		11	K.O.	CAGINEC	CAGINEC	CAGINEC	CAGINEC	CAGINEC	ŠARAMPOL
		12	NAMJENA	P3	P3	P3	P3	P3	P3
		13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA	4.2 KATEGORIJA
		14	KOEFICIJENT ISPLATNOSTI	Ki max					
				Ki min					
		15	CIJENA PO m² POVRŠINE (kn/m²)	3,59	4,88	3,50	6,34	1,67	4,05
		16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	0,48	0,65	0,30	0,85	0,22	0,59
		17	PODVIJEZ NAFLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
			UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
		18	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	30.06.2022	16.05.2022	10.07.2020	10.08.2020	19.11.2021	08.11.2022
		19	CIJENOVNI BLOK	IVANČ-GRAD, DEANOVAC, DEBEŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO	IVANČ-GRAD, DEANOVAC, DEBEŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO	IVANČ-GRAD, DEANOVAC, DEBEŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO	IVANČ-GRAD, DEANOVAC, DEBEŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO	IVANČ-GRAD, DEANOVAC, DEBEŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO	IVANČ-GRAD, DEANOVAC, DEBEŽANI - OSTALO OBRADIVO TLO
		20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2

Napomene:

IL.BC. NEKRETNOST	K.C.	NAPOМЕНА
1	k.č. 2463 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/14, 14/16, 11/19 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10, 11/13, 11/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15, 3/17, 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 (ISPRAV. GREŠKE), 3/20 (STAVLJ. VAN SNAGE (ISPRAV. GREŠKE), 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
2	k.č. 2553/1 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD (SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/15, 10/16, 11/19 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10 (ISPRAVAK ODLUKE), 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17 I 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19, 3/20, 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
3	k.č. 2554 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD (SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/15, 10/16, 11/19 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10 (ISPRAVAK ODLUKE), 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17 I 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19, 3/20, 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
4	k.č. 2720/2 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/15, 10/16, 11/19 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10, 11/13, 11/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17, 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 (ISPRAV. GREŠKE), 3/20 (STAVLJ. VAN SNAGE (ISPRAV. GREŠKE), 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
5	k.č. 2727 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD (SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/15, 10/16, 11/19 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10 (ISPRAVAK ODLUKE), 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17 I 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19, 3/20, 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
6	k.č. 18/5 k.o. ŠARAMPOV	PPUG IVANIĆ-GRAD - SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/15, 10/16, 11/19 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10, 11/13, 11/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15, 3/17, 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 (ISPRAV. GREŠKE), 3/20 (STAVLJ. VAN SNAGE (ISPRAV. GREŠKE), 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi IVANIĆ-GRAD 0 odnosno na k.č. 22; 20 k.o. ŠARAMPOV, IVANIĆ-GRAD; ŠARAMPOV, IVANIĆ-GRAD.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-03/152

URBROJ: 238-18-11-23-2

ZAGREB, 4.7.2023.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
DANIEL ČIČIĆ

OOBRILO/DOBRILA:



POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAJAMENI: GP - (IZGRADENO - građevinsko područje - Ingrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neingrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežitno industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežitno zanatlijska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgojilišta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežitno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežitno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUQ/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/vipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUQ/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUQ/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUQ/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUQ/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci, N - posejna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežitno stambena, M2 - mješovita namjena - pretežitno poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežitno poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko-rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko-rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko-rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorite, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematska zona (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

3.1.7 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. S obzirom da su sve nekretnine navedene u Zbirci kupoprodajnih cijena usporedive s vrednovanom za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	2463	CAGINEC	5.568,00	5.568,00	1/1	2463	CAGINEC	P3	4.2.			3,59	0,48	NE	NE	20.06.2022.	IVANIĆ – GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI, OSTALO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2553/1	CAGINEC	5.739,00	5.739,00	1/1	2553/1	CAGINEC	P3	4.2.			4,88	0,65	NE	NE	16.05.2022.	IVANIĆ – GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI, OSTALO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2554	CAGINEC	3.365,00	3.365,00	1/1	2554	CAGINEC	P3	4.1.			1,50	0,20	NE	NE	10.07.2020.	IVANIĆ – GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI, OSTALO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	GREBERJE IVANIČKO, IVANIĆ - GRAD	GZ	2720/2	CAGINEC	1.053,00	1.053,00	1/1	2720/2	CAGINEC	P3	4.2.			6,34	0,85	NE	NE	10.08.2020.	IVANIĆ – GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI, OSTALO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	BAŠČINE, IVANIĆ - GRAD	GZ	2727	CAGINEC	22.421,00	22.421,00	1/1	2727	CAGINEC	P3	4.2.			1,67	0,22	NE	NE	19.11.2021.	IVANIĆ – GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI, OSTALO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	PETARI, IVANIĆ - GRAD	GZ			11.234,00	11.234,00	1/1	19/5	ŠARAMPOV	P3	4.2.			4,45	0,59	NE	NE	08.11.2022.	IVANIĆ – GRAD, DEANOVEC, DEREŽANI, OSTALO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA

R. br.	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 2463 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRAD -SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10,1/13 , 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15, 3/17, 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 (ISPRAV. GREŠKE), 3/20 (STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE), 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
2	k.č. 2553/1 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRADA (SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10 (ISPRAVAK ODLUKE),1/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17 I 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST)) 7/19 , 3/20 , 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
3	k.č. 2554 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRADA (SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10 (ISPRAVAK ODLUKE),1/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17 I 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST)) 7/19 , 3/20 , 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
4	k.č. 2720/2 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ – GRAD – SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ BRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09 (PROČIŠĆEN TEKST), 10/10, 1/13, 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE, 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17, 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 (ISPRAV. GREŠKE), 3/20 (STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE), 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
5	k.č. 2727 k.o. CAGINEC	PPUG IVANIĆ-GRADA (SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ-GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09 (PROČIŠĆENI TEKST), 10/10 (ISPRAVAK ODLUKE),1/13 (ISPRAVAK ODLUKE), 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/17 I 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST)) 7/19 , 3/20 , 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)
6	k.č. 19/5 .o. ŠARAMPOV	PPUG IVANIĆ – GRAD – SLUŽBENI GLASNIK GRADA IVANIĆ – GRADA BROJ 6/05, 10/09, 11/09 (PROČIŠĆENI TEKST) 10/10, 1/13, 1/13, 6/14, 10/14 (ISPRAVAK ODLUKE), 3/15, 3/17, 5/17 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/19 (ISPR. GREŠKE),K 3/20 (STAVLJ. VAN SNAGE ISPRAV. GREŠKE), 7/20 I 8/20 (PROČIŠĆENI TEKST)

3.1.8 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	2463	CAGINEC	5.568,00	5.568,00	2463	CAGINEC	P3	4.2.	3,59	0,48	20.06.2022.	140,80	154,22	0,53
2	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2553/1	CAGINEC	5.739,00	5.739,00	2553/1	CAGINEC	P3	4.2.	4,88	0,65	16.05.2022.	140,80	154,22	0,71
3	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2554	CAGINEC	3.365,00	3.365,00	2554	CAGINEC	P3	4.1.	1,50	0,20	10.07.2020.	113,35	154,22	0,27
4	KP	GREBERJE IVANIČKO, IVANIĆ - GRAD	GZ	2720/2	CAGINEC	1.053,00	1.053,00	2720/2	CAGINEC	P3	4.2.	6,34	0,85	10.08.2020.	113,35	154,22	1,16
5	KP	BAŠČINE, IVANIĆ - GRAD	GZ	2727	CAGINEC	22.421,00	22.421,00	2727	CAGINEC	P3	4.2.	1,67	0,22	19.11.2021.	124,37	154,22	0,27
6	KP	PETARI, IVANIĆ - GRAD	GZ			11.234,00	11.234,00	19/5	ŠARAMPOV	P3	4.2.	4,45	0,59	08.11.2022.	146,19	154,22	0,62

3.1.9 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 3, 4 i 5 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK: UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	2463	CAGINEC	5.568,00	5.568,00	2463	CAGINEC	P3	4.2.	3,59	0,48	20.06.2022.	0,53	-10,17
2	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2553/1	CAGINEC	5.739,00	5.739,00	2553/1	CAGINEC	P3	4.2.	4,88	0,65	16.05.2022.	0,71	20,34
3	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2554	CAGINEC	3.365,00	3.365,00	2554	CAGINEC	P3	4.1.	1,50	0,20	10.07.2020.	0,27	-54,24
4	KP	GREBERJE IVANIČKO, IVANIĆ - GRAD	GZ	2720/2	CAGINEC	1.053,00	1.053,00	2720/2	CAGINEC	P3	4.2.	6,34	0,85	10.08.2020.	1,16	96,61
5	KP	BAŠČINE, IVANIĆ - GRAD	GZ	2727	CAGINEC	22.421,00	22.421,00	2727	CAGINEC	P3	4.2.	1,67	0,22	19.11.2021.	0,27	-54,24
6	KP	PETARI, IVANIĆ - GRAD	GZ			11.234,00	11.234,00	19/5	ŠARAMPOV	P3	4.2.	4,45	0,59	08.11.2022.	0,62	5,08
PROSJEK:															0,59	

3.1.10 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR / m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (Eur/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	IVANIĆ – GRAD, IVANIĆ - GRAD	GZ	2463	CAGINEC	5.568,00	5.568,00	2463	CAGINEC	P3	4.2.	3,59	0,48	20.06.2022.	0,53	-14,52
2	KP	IVANIĆ - GRAD	GZ	2553/1	CAGINEC	5.739,00	5.739,00	2553/1	CAGINEC	P3	4.2.	4,88	0,65	16.05.2022.	0,71	14,52
6	KP	PETARI, IVANIĆ - GRAD	GZ			11.234,00	11.234,00	19/5	ŠARAMPOV	P3	4.2.	4,45	0,59	08.11.2022.	0,62	0
PROSJEK:															0,62	

3.1.11 TEMELJI SA ŽELJEZNOM KONSTRUKCIJOM ZGRADE 1

Površina predmetnog objekta [m ²]	272,00
Nova vrijednost [Eur/m ²]	180,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	48.960,00
Godina procjene [godina]	2023
Prosječna godina izgradnje [godina]	1950
Starost objekta [godina]	73
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	7
Relativna starost [%]	95
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	20
Zamjenska starost zgrade [godina]	60
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [Eur]	36.720,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	12.240,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	45,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

Ovom procjenom su obuhvaćeni temelji i željezna konstrukcija Zgrade 1.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	3,0	4,5	4,5

3.1.11.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 0,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Ukupno (Eur/m ²)
Temelji sa željeznom konstrukcijom zgrade 1 izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	48.960,00	0,00	0,00

3.1.11.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Temelji sa željeznom konstrukcijom zgrade 1 izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Preostala sadašnja vrijednost	12.240,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	12.240,00
Ukupni uzgredni troškovi	0,00
Ukupno:	12.240,00

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Temelji sa željeznom konstrukcijom zgrade 1 izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	272,00	45,00	12.240,00

3.1.12 ZGRADA 2

Površina predmetnog objekta [m ²]	744,00
Nova vrijednost [Eur/m ²]	200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	148.800,00
Godina procjene [godina]	2023
Prosječna godina izgradnje [godina]	1950
Starost objekta [godina]	73
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	7
Relativna starost [%]	95
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	20
Zamjenska starost zgrade [godina]	60
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [Eur]	111.600,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	37.200,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	50,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

		A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabrano		3,0	4,5	4,5

3.1.12.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 0,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Ukupno (Eur/m ²)
Zgrada 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	148.800,00	0,00	0,00

3.1.12.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Preostala sadašnja vrijednost	37.200,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	37.200,00
Ukupni uzgredni troškovi	0,00
Ukupno:	37.200,00

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Zgrada 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	744,00	50,00	37.200,00

3.1.13 ZGRADA 3

Površina predmetnog objekta [m ²]	272,00
Nova vrijednost [Eur/m ²]	200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	54.400,00
Godina procjene [godina]	2023
Prosječna godina izgradnje [godina]	1950
Starost objekta [godina]	73
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	7
Relativna starost [%]	95
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	20
Zamjenska starost zgrade [godina]	60
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [Eur]	40.800,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	13.600,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	50,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	3,0	4,5	4,5

3.1.13.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 0,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Ukupno (Eur/m ²)
Zgrada 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	54.400,00	0,00	0,00

3.1.13.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Preostala sadašnja vrijednost	13.600,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	13.600,00
Ukupni uzgredni troškovi	0,00
Ukupno:	13.600,00

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Zgrada 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	272,00	50,00	13.600,00

3.1.14 ZGRADA 4

Površina predmetnog objekta [m ²]	32,00
Nova vrijednost [Eur/m ²]	200,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	6.400,00
Godina procjene [godina]	2023
Prosječna godina izgradnje [godina]	1950
Starost objekta [godina]	73
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	7
Relativna starost [%]	90
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	20
Zamjenska starost zgrade [godina]	60
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [Eur]	4.800,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	1.600,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	50,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	3,0	4,5	4,5

3.1.14.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 0,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Ukupno (Eur/m ²)
Zgrada 4 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	6.400,00	0,00	0,00

3.1.14.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Zgrada 4 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Preostala sadašnja vrijednost	1.600,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	1.600,00
Ukupni uzgredni troškovi	0,00
Ukupno:	1.600,00

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Zgrada 4 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	32,00	50,00	1.600,00

3.1.15 OSTALO

Površina predmetnog objekta [m ²]	48,00
Nova vrijednost [Eur/m ²]	100,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [Eur]	4.800,00
Godina procjene [godina]	2023
Prosječna godina izgradnje [godina]	1950
Starost objekta [godina]	73
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	80
Preostali vijek korištenja [godina]	7
Relativna starost [%]	90
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	20
Zamjenska starost zgrade [godina]	60
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [Eur]	3.600,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur]	1.200,00
Preostala sadašnja vrijednost [Eur/m ²]	25,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	4,0	4,5	4,5

3.1.15.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 0,00% normalnih troškova gradnje.

Uzgredni trošak	Vrijednost novogradnje (Eur/m ²)	(%)	Ukupno (Eur/m ²)
Ostale zgrade obrasle šikarom izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	4.800,00	0,00	0,00

3.1.15.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Ostale zgrade obrasle šikarom izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Preostala sadašnja vrijednost	1.200,00
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	1.200,00
Ukupni uzgredni troškovi	0,00
Ukupno:	1.200,00

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (Eur)
Ostale zgrade obrasle šikarom izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	48,00	25,00	1.200,00

4 REKAPITULACIJA

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391			
- Gospodarska namjena (oznake I1, I2, K1, K2 i K3)	182.027,00	10,20	1.856.675,40
- Ostala obradiva tla (oznaka P3)	55.172,00	0,62	34.206,64
UKUPNO ZEMLJIŠTE:	237.199,00		1.890.882,04
Temelji sa željeznom konstrukcijom zgrade 1 izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	272,00	45,00	12.240,00
Zgrada 2 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	744,00	50,00	37.200,00
Zgrada 3 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	272,00	50,00	13.600,00
Zgrada 4 izgrađena na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	32,00	50,00	1.600,00
Ostale zgrade obrasle šikarom izgrađene na zemljištu zk.č.br. 20 k.o. Šarampov upisanom u zk.ul.br. 391	48,00	25,00	1.200,00
UKUPNO ZEMLJIŠTE K.Č.BR. 20 K.O. ŠARAMPOV:	237.199,00		1.956.722,04
Zemljište zk.č.br. 22 k.o. Šarampov upisano u zk.ul.br. 391			
- Gospodarska namjena (oznake I1, I2, K1, K2 i K3)	0,00	10,20	0,00
- Ostala obradiva tla (oznaka P3)	120.939,00	0,62	74.982,18
UKUPNO ZEMLJIŠTE:	120.939,00		74.982,18
UKUPNO ZEMLJIŠTE K.Č.BR. 22 K.O. ŠARAMPOV:	120.939,00		74.982,18
SVEUKUPNO (Eur)			2.031.704,22
ZAOKRUŽENO (Eur)			2.030.000,00
U KUNAMA*			15.295.035,00

* Korišten je tečaj konverzije 1Eur=7,53450kn

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 24. srpnja 2023. godine

